



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
SECRETARÍA DE HÁBITAT

## AVISO DE NOTIFICACIÓN EN CARTELERA Y PAGINA WEB

Bogotá D.C.,

Señor (a)  
**DANILO A RODRIGUEZ, RAUL ANTONIO ALMANZA BAQUERO**  
Bogotá

**Asunto:** Aviso de Notificación en Cartelera y Pagina Web  
**Tipo de Acto Administrativo:** Resolución 019 del 20 de enero de 2022

Respetado (a) Señor (a):

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 “Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo” y habiendo transcurrido más de cinco (5) días posteriores a la fijación de la citación de notificación personal en la página web de la entidad y la cartelera de Servicio al Ciudadano, la cual fue fijada el día 17/03/2022 al 24/03/2022, sin que se haya hecho presente a surtir la notificación personal del mencionado acto administrativo, se procede a la siguiente notificación por Aviso:

### AVISO

La Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat, expidió la Resolución No 019 del 20 de enero de 2022 “Por medio de la cual se ordena no iniciar el proceso de enajenación forzosa respecto de un inmueble declarado de desarrollo prioritario por la Resolución 012 de 2013”

Se publica el acto administrativo en cuatro (04) folios, desde el día 25 de marzo del año 2022, siendo las 07:00 (a.m.) por cinco (5) días.

Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición de conformidad con el artículo 55 de la Ley 388 de 1997, que deberá presentarse ante la Subsecretaría Jurídica, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a su notificación por aviso o al vencimiento del término de publicación, según sea el caso.

La presentación del correspondiente recurso se podrá remitir al correo electrónico [servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co](mailto:servicioalciudadano@habitatbogota.gov.co), o presentarse en la ventanilla de radicación de la entidad de lunes a viernes en el horario de 7:00 a.m. a 4:30 p.m.

SE DESFIJA EL DIA \_\_\_\_\_ DEL MES DE \_\_\_\_\_ DEL AÑO \_\_\_\_\_ A LAS \_\_\_\_\_ :

Cordialmente,

  
SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARIN  
Subsecretaría Jurídica.

Elaboró: Sandra Milena Pérez – Contratista - Subsecretaría Jurídica  
Revisó: María del Pilar Olaya Carvajal – Contratista - Subsecretaría Jurídica

**RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022**

*“Por medio de la cual se ordena no iniciar el proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013”*

**LA SUBSECRETARIA JURÍDICA DE LA SECRETARIA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

En ejercicio de las facultades y competencias legales y constitucionales y, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 121 de 2008, la Resolución 723 de 2017 adicionada mediante Resolución 084 de 2019, y la Resolución 037 de 2020 y,

**CONSIDERANDO:**

Que conforme lo establecido en el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, mediante el artículo 67 del Acuerdo Distrital 489 del 12 de junio de 2012 *“Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá, D.C., 2012 — 2016 ‘Bogotá Humana’”* se emitió la declaratoria de construcción prioritaria en la ciudad de Bogotá en los siguientes términos:

*“Artículo 67. Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria. Con fundamento en el los (sic) artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997, y con la finalidad de promover la generación de suelo y la construcción de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital, se declara: (...)*

*1. El desarrollo prioritario de todos los terrenos o inmuebles de propiedad pública o privada localizados en suelo urbano y en los que se prevea el uso residencial como principal, compatible o complementario; sean urbanizables no urbanizados y que no hayan sido objeto de dicha medida previamente.*

*2. La construcción prioritaria de todos los terrenos o inmuebles localizados en el suelo urbano, sean de propiedad pública o privada urbanizados no edificados, en los que se prevea el uso residencial como principal, compatible o complementario.*

*Parágrafo primero. La administración distrital a través de la Secretaría Distrital del Hábitat, en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación, identificará los terrenos a que se refiere el presente artículo y los listará en resoluciones que serán publicadas en la Gaceta de Urbanismo y Construcción y notificadas (sic) a cada uno de los propietarios de los inmuebles. Una vez en firme la Resolución respecto de cada predio en particular, empezará a correr el plazo de qué trata el artículo 52 de la ley 388 de 1997.*

*Parágrafo segundo. La Secretaría Distrital del Hábitat será la encargada de la implementación de la declaratoria de desarrollo prioritario y del proceso de enajenación forzosa o de la expropiación administrativa de que trata el artículo 56 de la Ley 388 de 1997...”*

*fu.*

**RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022**

Continuación de la resolución “Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013”

Que mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013, la Secretaría Distrital del Hábitat en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación identificó los predios objeto de la declaratoria de construcción prioritaria, en cumplimiento a lo acordado por el Concejo Distrital en el párrafo 1º del artículo 67 del Acuerdo Distrital 489 de 2012 (folios 2 a 6).

Que dentro de los predios listados en la Resolución 012 del 15 de enero de 2013 se encuentra el descrito a continuación:

No.	LOCALIDAD	DIRECCIÓN	CHIP	MATRÍCULA
38	SUBA	KR 90 152A 30	AAA0131WKRJ	050N409171

Que la Resolución 012 de 2013 se publicó en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, la cual quedó registrada en la Edición 661 del 31 de enero de 2013 (Folio 7).

Que la notificación de la Resolución 012 del 15 de enero de 2013 se realizó al señor RAÚL ANTONIO ALMANZA BAQUERO, propietario del predio, el 13 de marzo de 2013 mediante aviso con constancia de fijación por el término de 5 días contado desde el 6 al 12 de marzo de 2013 (Folios 15 y 16). En consecuencia, el acto administrativo quedó ejecutoriado el día 2 de abril de 2013, teniendo en cuenta que contra el mismo no se presentaron recursos y de acuerdo con el artículo 87 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la constancia de ejecutoria (Folio 17).

Que mediante comunicación con radicación n.º 2-2015-72489 del 11 de noviembre de 2015 se le reiteró al señor RAÚL ANTONIO ALMANZA BAQUERO, la obligación del cumplimiento del término de dos (2) años de que trata el numeral 2 del artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y se le invitó a demostrar el cumplimiento de la función social de la propiedad (Folios 21 a 22).

Que la Subdirección de Gestión del Suelo emitió la evaluación técnica previa a la enajenación forzosa en pública subasta del predio identificado con CHIP AAA0131WKRJ del 23 de noviembre de 2015 (Folios 32 a 34), en la cual se concluyó que:

**“VI. CONCLUSIÓN**

*El análisis técnico y los soportes documentales que reposan en el expediente permiten determinar que al predio le aplica el tratamiento de desarrollo, y de acuerdo con lo observado en la visita de seguimiento del 16 de octubre de 2015 aún no ha iniciado su proceso de desarrollo urbanístico; tampoco existe evidencia alguna de trámites adelantados con miras a la obtención de su licenciamiento.*

RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022

Continuación de la resolución "Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013"

*Por lo anterior el predio identificado en el numeral primero de la presente evaluación conserva las características de urbanizable no urbanizado, en consecuencia cumple con los parámetros establecidos en el artículo 67 del Acuerdo Distrital no. 489 de 2012. No obstante la evaluación técnica realizada por parte de la Subdirección de Gestión del Suelo estableció que el predio se encuentra localizado en zona de amenaza media por remoción en masa, tiene densidad restringida y existe diferencia de área de 236.43m<sup>2</sup> equivalente a un 13.92% entre los documentos jurídicos y catastrales, por lo (sic) de acuerdo con el procedimiento 'Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria' PM02-PR006 requiere análisis complementario, por lo tanto el expediente se mantendrá en seguimiento por parte de esta Subdirección hasta tanto se determine la pertinencia de la enajenación forzosa."*

Que la Subdirección de Gestión del Suelo remitió alcance a la evaluación técnica previa a la enajenación forzosa en pública subasta del predio identificado con CHIP AAA0131WKRJ del 8 de noviembre de 2017 (Folios 38 a 40) en la cual concluyó que:

**"VI. CONCLUSIÓN**

*El análisis de los soportes documentales que reposan en el expediente permite determinar que el predio ubicado en la AK 90 152 A 90 e identificado con CHIP AAA0131WKRJ se encuentra en áreas de construcción, ocupación y densidad restringida, toda vez que se localiza entre las cotas 2606 y 2632, por tanto se le aplica el artículo 27 del Decreto Distrital 327 de 2004, según el cual solo se permiten 20 viviendas por hectárea neta urbanizable.*

*De acuerdo con lo anterior y dada esta característica el predio no es pertinente para enajenación forzosa en pública subasta de acuerdo con el procedimiento 'Seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria' PM02-PR06, Numeral 4 Lineamientos o Políticas de Operación. Versión 2, del 15 de febrero de 2017." (Subraya fuera de texto)*

Que el Acuerdo Distrital 489 de 2012, previó el instrumento de gestión del suelo de la declaratoria de construcción prioritaria con la finalidad de promover la generación de suelo y la construcción de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital conforme lo indicado en ese acto administrativo. El proceso de enajenación forzosa y eventual expropiación implica para el adquiriente la obligación de construir vivienda de interés prioritario.

Que de conformidad con el numeral 16 del artículo 5º del Acuerdo Distrital 643 de 2016, le corresponde a la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá D.C. - ERU, "Realizar la modelación urbanística y/o financiera de los predios enlistados en cualquiera de las declaratorias de que trata el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, previo al inicio del procedimiento de su enajenación forzosa por parte de la Secretaría Distrital del Hábitat conforme con la destinación específica para la cual hayan sido declarados, (...)"

*Au.*

**RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022**

Continuación de la resolución “Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013”

Que mediante oficio con radicado n.º 1-2019-15349 del 17 de abril de 2019, la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano – ERU remitió a la Subdirección de Gestión del Suelo, la “evaluación de las variables tenidas en cuenta al momento de proyectar una modelación urbanística y financiera de los predios sujetos a la declaratoria de VIS-VIP”. Allí se indicó lo siguiente:

“(…)

Cada una de las áreas evaluó los aspectos que desde su punto de vista dificultaba o favorecía la viabilidad de las propuestas, dando como resultado la siguiente tabla que contiene los criterios a tener en cuenta al momento de seleccionar un predio.

<b>Área Implicada</b>	<b>Variable</b>
Subgerencia de Gestión Urbana	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lotes que <b>no estén dentro de planes parciales</b></li> <li>• Si es susceptible de afectaciones producto de reservas viales o reservas ambientales el <b>área neta urbanizable debe ser superior al 50% del área bruta</b></li> <li>• Área bruta superior a <b>500 M2</b> e inferior a <b>1 Ha</b> (por ser declarada área mínima para desarrollo por plan parcial)</li> <li>• Predios que cuyo destino actual no sea: <b>Espacio Público, No urbanizable (conservación), Institucional o Dotacional</b></li> <li>• Predio que no se encuentren ubicados en <b>zona de riesgo alto no mitigable</b></li> <li>• Frente de lote mínimo de <b>15 mts</b></li> </ul>
Subgerencia de Desarrollo de Proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lotes con edificaciones existentes de <b>máximo 1 piso</b> (que no sean de conservación)</li> <li>• Evitar predios que hayan sido objeto de <b>des-engage y no tengan vías de acceso</b>. (implican costos adicionales de obras de urbanismo)</li> <li>• Considerar que los predios con topografía inclinada <b>incrementan los costos por cimentación</b>.</li> <li>• Predios ubicados en <b>estratos 1 y 2</b></li> </ul>

**RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022**

Continuación de la resolución "Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013"

<p><i>Subgerencia de Gestión Inmobiliaria</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Valor del suelo debe ser máximo el 20% de las ventas estimadas del proyecto</li> <li>- Para propuesta VIS inferior a \$513.000/M2</li> <li>- Para propuesta VIP inferior a \$279.000/M2</li> </ul>
---	---

(...)" (Negritas propias del texto original)

Que mediante oficio con radicación n.º 2-2019-54128 del 2 de octubre de 2019, la Subdirección de Gestión del Suelo solicitó la modelación urbanística y financiera del predio objeto de estudio (folio 42). A su vez, mediante oficio con radicación n.º 1-2019-38361 del 16 de octubre de 2019 la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano remitió a la Subdirección de Gestión del Suelo, la "modelación urbanística y financiera requerimiento 20194200125482" junto con la actualización de filtros de análisis de la modelación urbanística y financiera general. Allí se indicó lo siguiente (Folios 47 a 49):

1. Estudio Preliminar:

A través del radicado #1-2019-15349\* se precisaron las siguientes variables a considerar para el estudio de los predios requeridos según las diferentes áreas involucradas en el estudio.

(...)

\*El radicado #1-2019-15349 se generó antes del decreto del Plan Nacional de Desarrollo (Ley 1955 de 2019)

Para determinar la viabilidad técnica y financiera se generaron los siguientes filtros:

(...)

Filtro 4 \_valor del m2 del suelo. Actualizando a los topes de venta de vivienda de interés social y prioritario establecidos por la Ley 1955 de 2019 y dejando constancia que el valor del suelo debe ser el 20% de las ventas estimadas, los predios estudiados no deben superar los siguientes valores\*\*:

- o Ciudad Consolidada
  - VIS inferior a \$620.000 M/2
  - VIP inferior a \$365.000/M2
- o Renovación Urbana
  - VIS inferior a \$720.000 M/2
  - VIP inferior a \$440.000/M2

*fu.*

**RESOLUCIÓN n.º 019 DE 20 ENE 2022**

Continuación de la resolución “Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013”

(...)

Situación específica de los predios (...)

1. Predio CHIP: AAA0131-WKRJ

CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA	UPZ	LOCALIDAD
AAA0131WKRJ	KR 90 152A 30	050N-00409171	#27 SUBA	SUBA

(...)

El predio tiene un área de 1.683.81 m<sup>2</sup> y se encuentra ubicado en la UPZ 27 – Suba. La norma que regula la UPZ es el decreto 615 de 2006 y define que el predio está bajo el tratamiento de desarrollo.

Por otro lado La (sic) Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD) avalúo del (sic) predio en cuestión por mil doscientos doce millones trescientos cuarenta y tres mil pesos (\$1.212.343.000) (...).

Los topes de venta de vivienda de interés social y prioritario, actualizados según la ley del Plan Nacional de Desarrollo y el valor del suelo que debe ser el 20% de las ventas estimadas según lo expresado en el radicado #1-2019-15349, determinan que los predios estudiados no deben superar los siguientes valores:

- Ciudad consolidada
  - VIS inferior a \$620.000 M/2
  - VIP inferior a \$365.000/M2

**CONCLUSIÓN:**

Teniendo en cuenta que el metro cuadrado del predio AAA0131WKRJ cuesta setecientos veinte mil pesos (\$720.000) el predio no será modelado.” (Negritas propias del texto original)

Que la Subdirección de Gestión del Suelo con fundamento en el oficio enviado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá- ERU, emitió alcance a la evaluación técnica previa a la enajenación forzosa en pública subasta, en la que concluyó lo siguiente (Folios 52 a 53):

“(…)

**VI. CONCLUSIÓN**

RESOLUCIÓN n.º 118 DE 20 ENE 2022

Continuación de la resolución "Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013"

*El análisis de los soportes documentales que reposan en el expediente permite determinar que el predio ubicado en la KR 90 152 a 90 e identificado con el CHIP AAA0131WKRJ, se encuentra en áreas de construcción, ocupación y densidad restringida, toda vez que se localiza entre las cotas 2606 y 2632. Sumado a ello, La (sic) Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá - ERU en el oficio con radicado 1-2019-38361, especifica en su análisis técnico de modelación urbanística:*

*"(...)  
Teniendo en cuenta que el metro cuadrado del predio AAA0131WKRJ cuesta setecientos veinte mil (\$720.000) el predio no será modelado.*

*(...)"*

*Por lo anterior de conformidad con el mismo procedimiento PM02-PR06, versión 4 del 07 de junio de 2019, se remite el expediente a la Subsecretaría Jurídica para que emita el correspondiente acto administrativo mediante el cual se ordene NO dar inicio al proceso de enajenación forzosa, ya que el potencial edificatorio resultante, no absorbe los costos directos e indirectos que se requieren para el desarrollo de un proyecto inmobiliario."*

Que de acuerdo con lo anterior, el predio identificado con CHIP AAA0131WKRJ se considera inviable para ser sometido al proceso de enajenación forzosa en pública subasta, al no resultar factible financieramente para la destinación de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario y/o Vivienda de Interés Social; lo cual es una condición particular que no constituye en sí misma un impedimento para el desarrollo del predio, pero sí se traduce en la imposibilidad de lograr el cierre financiero de un proyecto de estas características.

Que consultado el folio de matrícula inmobiliaria 050N00409171 a través de la Ventanilla Única de Registro de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., se encontró que actualmente los propietarios del predio son los señores DANILO A RODRIGUEZ V, identificado con cédula de ciudadanía 3023131, RAÚL ANTONIO ALMANZA BAQUERO, identificado con cédula de ciudadanía 79.289.324, y el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO, identificada con NIT 8999990619.

Que en virtud de lo anteriormente expuesto, esta Subsecretaría,

**RESUELVE**

**Artículo 1º.-** Ordénese no iniciar el proceso de enajenación forzosa del predio urbano identificado con CHIP AAA0131WKRJ y nomenclatura KR 90 152A 90 enlistado en el artículo 1º de la Resolución 012 del 15 de enero de 2013, por las razones expuestas en la parte motiva de la presente decisión.

AC



RESOLUCIÓN n.º

DE

20 ENE 2022

Continuación de la resolución "Por medio de la cual se ordena no iniciar al proceso de enajenación forzosa de un predio declarado de construcción prioritaria mediante la Resolución 012 del 15 de enero de 2013"

**Artículo 2º.**- Notificar el presente acto administrativo de conformidad con los artículos 66, 67 y 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo a los señores DANILO A RODRIGUEZ V, identificado con cédula de ciudadanía 3023131, RAÚL ANTONIO ALMANZA BAQUERO, identificado con cédula de ciudadanía 79.289.324, y el DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO, identificada con NIT 8999990619.

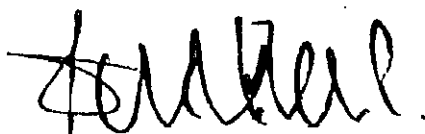
**Artículo 3º.** - Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición, de conformidad con el artículo 55 de la Ley 388 de 1997, dentro de los diez (15) días hábiles siguientes a su notificación.

**Artículo 4º.** - Una vez en firme el presente acto, en los términos del artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, ordénese su archivo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá D.C., el

20 ENE 2022



**SANDRA YANETH TIBAMOSCA VILLAMARÍN**  
Subsecretaria Jurídica de la Secretaría Distrital del Hábitat